

HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

Huber Immobilien OG
Marktplatz 4
4212 Neumarkt i. Mühlkreis

Mobil: 0664 450 90 58
Festnetz: 07941 70 555
E-Mail: info@immohuber.at
Website: <http://www.immohuber.at>
Facebook: <https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>
Instagram: fahuberimmobilien

Sehr geehrter Kaufinteressent!
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse an den „Doppelhäusern“ – Ein Bauprojekt der Relax Bauträger GmbH. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Viel Spaß beim durchlesen und erstem kennelernen der Immobilie.



Ihr Ansprechpartner
Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG
info@immohuber.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07941 – 70 555



Immobilie: IH121-Doppelhaushälfte
MODERNES LEBEN IN PERFEKTER RUHIGER WOHLNAGE VON SCHÖNERING HAUS 4
Adresse: Pfarrplatz
4073 Wilhering/Ortsteil Schönering

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Doppelhaushälfte	Mit Ausblick:	-
Baujahr:	2021-2022	Stockwerke:	KE/EG/OG
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Heizungsart:	Fußbodenzentralheizung
Dachform:	Flachdach bekies	Energiequelle Heizung:	Ferngas/Photovoltaik
Baustil:	moderner Wohnbau	Wohnraumlüftung:	Ja gegen Aufpreis*
Energietyt:	Niedrigenergiehaus	Energiequelle Lüftung:	Dez. Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Fenster:	Kunststoffenster 3-fach-Iso
Fassadengliederung:	geglied. Fassade	Türen:	Weiß mit Stahlzargen
Beziehbar ab:	3.Quartal 2022	Raumhöhe:	2,60 bzw. 2.57
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	WG geeignet:	-
Neuwertig:	Neubau/Erstbezug	Studenten geeignet:	-
Sanierungsart:	Neubau/Erstbezug	Senioren geeignet:	Ja
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Familien geeignet:	Ja
Erschließung:	voll erschlossen	Teilw. Büronutzung mögl.:	-
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Strom, Internet, Photovoltaik,Ferngas	Energieausweisart:	Bedarf
Altlasten.	Keine nachweisbaren	Energieausweis Ausstellung:	16.03.2021
Lärmbelästigung:	ruhig bis geringfügig	Energieausweis gültig bis:	16.03.2031
Lagequalität:	sehr gut	Heizwärmebedarf (HWB):	42.7 kWh/m ²
Lage im Gebiet:	Ortsteil Schönering	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Barrierefrei:	nein	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0.62
Lage in der Anlage:	links	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:A+	
Orientierung Haupträume:	südost	Primärenergiebedarf (PEB):	40.7kWh/m ²
		Kennwert für CO2:	5.7 kg/m ² a
Distanz zum Zentrum	00.00 km	Distanz Apotheke:	00.60 Km
Distanz zum Flughafen:	10.00 Km	Distanz zum Kindergarten:	00.15 Km
Distanz zum Bahnhof:	02.20 Km	Distanz zum Gymnasium:	05.00 Km
Distanz zur Autobahn:	15.00 Km	Distanz zu Wandergebiete:	01.00 Km
Distanz zum Bus:	00.55 Km	Distanz zur Volksschule:	00.18 Km
Distanz zum Einkauf:	00.55 Km	Distanz zum Hort:	00.35 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.10 Km	Distanz zum NM-Schule:	05.00 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.45 Km	Distanz zu Naherholung:	01.00 Km
Distanz Hausarzt:	00.35 Km	Distanz zum See:	11.20 Km

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	111.60m ²	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	162.70m ²	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut ca:	125.00m ²	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	342.70m ²	Loggien Fläche:	-
Gartenfläche ca:	215.00m ²	Loggian Anzahl:	-
Unterkellert:	ja/51.10m ²	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerabteil:	-	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	-	Terrassenfläche gesamt:	21.90m ²
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Terrasse Ausrichtung:	Südwest
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	1*
Nebenträume Anzahl:	3	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	-
Lift:	nein	Tiefgaragenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	3	Carport Anzahl:	*(Anstatt Garage möglich)
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche ca:	30m ²
Anzahl WC:	2 (eines davon im Bad)	Abstellplätze:	2

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BAD

Dusche:	nein*
Wanne:	ja
WC:	ja
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss	im Keller vorzunehmen

KÜCHE

Einbauküche:	nein
Offen zum Wohnraum:	ja
Speisekammer/AR:	ja

FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja (je Ausstattungspaket*)
Stein:	ja (je Ausstattungspaket*)
Parkett:	ja (je Ausstattungspaket*)

AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	-
Ost:	-
Süd:	ja
West:	ja

Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	-
Wasch/Trockenraum:	ja
Fahrradraum:	-
Spielplatz:	-
Müllraum:	-
Haustiere erlaubt	ja

Allgemeine Ausstattung der Wohnungen

Kabel/Sat-TV Anschluss:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	nein
Glasfaser-Internet:	ja
Breitbandzugang:	ja
UMTS Empfang:	ja 5G
Telefon Rohinstallation:	-
BUS-System:	nein
Kabelkanäle:	nein
Alarmanlage:	nein
Kamera:	nein
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	ja
Elekt.Rolläden:	ja
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein*
Klimaanlage:	nein
Barrierefrei/Rollstuhlgerecht:	nein
Wintergarten:	nein
Tischherd:	nein
Kamin:	nein*
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein

Markierungen mit Stern bedeuten, dass diese Ausstattung gegen Aufpreis oder in Zusatzpaketen erhältlich sind

Preise

Kaufpreis belagfertig: 418.285 EUR

Anschlusskosten

Stromanschluss	3.584.40 EUR
Kanal	4.010.05 EUR
Wasseranschluss	2.200.00 EUR
Anliegerbeitrag Straße	1.719.25 EUR
Höllerl Kabl TV	260.00 EUR
Gesamt	11.773.70 EUR

Kaufnebenkosten (vom belagfertigen Kaufpreis gerundet)

Grunderwerbsteuer	14.639.98 EUR
Grundbucheintragungsgeb.	4.601.14 EUR
Vertragserrichtungskosten	6.274.28 EUR
Gesamt	25.515.40 EUR

Gesamtinvestition 455.574 EUR

Kaufpreis schlüsselfertig: 452.890 EUR

Anschlusskosten

Stromanschluss	3.584.40 EUR
Kanal	4.010.05 EUR
Wasseranschluss	2.200.00 EUR
Anliegerbeitrag Straße	1.719.25 EUR
Höllerl Kabl TV	260.00 EUR
Gesamt	11.773.70 EUR

Kaufnebenkosten (vom schlüsselfertigen Kaufpreis)

Grunderwerbsteuer	15.851.15 EUR
Grundbucheintragungsgeb.	4.981.79 EUR
Vertragserrichtungskosten	6.793.35 EUR
Gesamt	27.626.29 EUR

Gesamtinvestition 492.289 EUR

HERZLICH WILLKOMMEN IN SCHÖNERING WO MAN DAS DORFLEBEN SPÜRT UND TROTZDEM AM PULS DER GROSSTADT LEBT

DAS PROJEKT

Wenn es um die eigenen vier Wände geht, sollte man sich nicht mit halben Sachen zufriedengeben. Schon gar nicht, wenn man nach einer dauerhaften, perfekten Lösung sucht. Wir laden Sie herzlich dazu ein, gemeinsam Ihr individuelles, neues Zuhause, in wunderbarer Wohnlage mit Dorfcharakter und Charme zu gestalten. Mehr zum Umfeld und der umliegenden Infrastruktur erfahren Sie dann gegen Ende der Hausbeschreibung.

Unweit der Schöneringer Pfarrkirche, des Kindergartens und der Volksschule entstehen auf einem ebenen Grundstück 2 Doppelhäuser mit 4 Wohneinheiten.

Die Doppelhäuser werden sehr modern, zeitlos in Niedrigenergiebauweise gestaltet und mit Flachdacheindeckung mit einer Photovoltaikanlage ausgeführt.

Zusätzlich zu den Häusern kann man zwischen einer Garage oder einem qualitativ gut ausgeführten Carport wählen. Die Außenfassade wird Weiß gehalten mit einer farbigen Abstufung zwischen den Fensterelementen des Obergeschosses.

Nachfolgend dürfen wir Sie durch die Wohnbereiche und das innere der Doppelhäuser führen und ihnen diverse Gestaltungsmöglichkeiten näherbringen. Denn gut geschnittene Grundrisse sind das eine - aber wirklich behaglich wird ein Zuhause doch erst mit der richtigen Einrichtung, dem Material und Farben der Böden, Wände und Türen, den Accessoires und Lichtelementen.

DAS INNENLEBEN

Das Eingangsportal, in Granitsteinplatten verlegt, ist durch die Überbauung des Obergeschosses geschützt und begrüßt seine Gäste. Die Diele beherbergt die Garderobe und gelangen Sie von hier aus in das Tages-WC, den Abstellraum und in weiterer Folge zum Wohnbereich.

Mittlerweile hat es sich eingebürgert, dass die Raumhöhen zur Gänze ausgenutzt werden.

Durch den richtigen Tischler oder Einrichtungsberater, werden Sie viel nutzbare Fläche schaffen. Mit einem ausgeklügelten Schrankverbau bis unter die Decke, erreichen Sie maximalen Stauraum. Dadurch könnte nicht nur ihre Garderobe, sondern auch die Putzfee verstaut werden.

Nun kommen wir zum 40m² offenen Wohn-Essbereich. Die Küche werden Sie leicht rückversetzt und offen zum Wohnzimmer errichten können. Auch hier gilt der gleiche Hinweis wie bei der Garderobe. Raffinierte Planung und Gestaltung, sichert modernes Kochen in ansprechendem Design mit perfekter Raumausnutzung. Durch die Verlängerung der Küche auf einer Seite, wäre auch der Einbau einer Kochinsel denkbar.

Je nach Vorliebe, können Sie den Essbereich freistehend mit Bänken und Stühlen, oder aber auch mit einer Eckbankvariante umsetzen. Aufgrund der offenen Raumausführung des Wohnzimmers, eröffnen sich Ihnen diverse Stellmöglichkeiten der Couchlandschaft und den Möbeln.

Über das 3m breite verschiebbare Fenster/Türelement, haben Sie zukünftig vom Essplatz und Ihrer Couch einen wunderbaren Ausblick auf die Außenterrasse und den Garten.

Steigern können Sie ihr „feel-well“ Gefühl auch noch durch den Einbau eines Kamines (Sonderausstattung) im Wohnzimmer und einem raffinierten Lichtprogramm.

Über die halboffen ausgelegte Treppe, gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier finden Sie 3 Schlafzimmer in den Größen zwischen 14 und 17m² vor.

Die zum Garten hin ausgerichteten Kinderzimmer sind so groß, dass Sie für ihre Sprösslinge, neben den üblichen Bett- und Schrankkasten durchaus auch ein großer Schreibtisch und vielleicht sogar eine gemütliche Couch Platz hat.

Wie so oft kommt es auch hier auf die richtige Einteilung und Umsetzung an. Ein Tischler oder gewiefter Einrichtungsberater, kann für Ihre Kinder aus solchen Zimmern wahre Raumwunder planen – und das ganze muss nicht einmal teuer sein.

Das Elternschlafzimmer beheimatet den Schlafbereich und einen abgetrennten Schrankraum. Wie schon zuvor, würde sich es sich anbieten, diesen Schrankraum bis unter die Decke verbauen zu lassen. Der Zugewinn an Staufläche ist nicht zu unterschätzen und sieht nebenbei betrachtet auch noch ziemlich chic aus.

Persönlicher Tipp: „Ich rate Ihnen eher von offenen Kleiderregalen ab und empfehle den Einbau von hochwertigen Kleiderschränken, welche maßgefertigt durchaus leistbar sind. Dies sage ich nicht nur, weil noch immer ein Tischlerherz in mir schlägt, sondern weil Kleidung in offenen Schrankräumen rasch verstaubt und durch die UV-Einstrahlung schneller ausbleicht“.

Zu guter Letzt noch ein Blick in Ihr BadeReich. Hier wurde baurägerseits so weit Rücksicht genommen, dass Sie neben der standartmäßigen Badewanne, Waschbereich und dem Nacht-WC, auch eine Dusche umsetzen können (*Sonderausstattung). Am besten Sie lassen sich eine bodentiefe Dusche einbauen. So wie bei allen anderen Wohn-Räumen auch, haben Sie hier ebenfalls die Möglichkeit, sich Ihr Bad neben der bereits guten Standartausführung, durch eine große Auswahl an Boden/Wandfliesen, sowie hochwertige Sanitäreinrichtungen, zu einem kleinem Wellnesstempel gestalten zu lassen.

Sprechen Sie uns darauf an, wir nehmen uns gerne Zeit für Ihre Wünsche und Vorstellungen.

Wie Sie in den Unterlagen vielleicht bereits sehen konnten, werden die Doppelhäuser komplett unterkellert ausgeführt. Dieser teilt sich auf in den Stiegenorraum, den 9m² Technikraum und in den großen fast 40m² Hauptkellerraum. Es erübrigt sich aufzuzeigen, wie wertvoll ein voll unterkellertes Wohnhaus ist. Eltern und Menschen, welche viele Hobbies haben oder Sportler sind, wissen was wir damit meinen!

DAS AUSSENLEBEN

Abschließend kommen wir noch zur Garten- und Außenanlage. Diese wird baurägerseits komplett fertig an Sie übergeben. Die Terrasse wird mit Granitsteinplatten ausgeführt und hat in der Basisausstattung 22m². Diese ist zum Nachbarhaus durch eine verputzte Betonmauer blickdicht getrennt. Sofern Sie bereits zu Baubeginn wissen, dass Sie die Terrasse überdachen oder mechanisch beschatten wollen, wäre dies relativ einfach (aufpreispflichtig) umzusetzen. Die Einfriedung des Grundstückes erfolgt mittels einem Maschendrahtzaun in Alu. Die Rasenflächen werden alle begrünt, sowohl ein Anteil des Vorplatzes beim Hauszugang, der gesamte südseitige Garten. Die Zufahrt und Parkflächen fertig asphaltiert.

DIE LAGE

Die Gemeinde Wilhering ist seit jeher ein sehr begehrter Ort zum Leben. Seine Ortsteile, so wie Schönering, entwickelten sich in den letzten 20 Jahren zu begehrten und gesuchten Wohnlagen am Immobilienmarkt. Durch ihre unmittelbare Lage vor den Toren der Landeshauptstadt, den geringen Bebauungsmöglichkeiten in wunderschönen Sonnenlagen, war Wohnen und Leben in Schönering immer schon heiß begehrt. Die Nachfrage übersteigt bei weitem das vorhandene Angebot.

Zunächst zur Lage der Doppelhäuser. Diese werden, wie eingangs erwähnt in der Ortsmitte von Schönering errichtet.

Im Dorf wohnen, bedeutet aber auch ein hohes Maß an Ruhe und gewachsener Ortsstruktur zu genießen. Quasi einen Steinwurf von Ihrem neuen Zuhause entfernt, gelangen Sie bereits in die unberührte, freie Natur. Eine großartige Kombination und Grund mehr hier leben zu wollen!

- Nach Linz/Hauptplatz 13 KM
- Nach Wels/Hauptplatz 24 KM
- Nach Eferding/Hauptplatz 12 KM
- Nach Leonding/Hauptplatz 09 KM
- Nach Traun/Hauptplatz 12 KM

DIE INFRASTRUKTUR

Wilhering mit seinem **milden Klima des auslaufenden Eferdinger Beckens**, kann auf eine hervorragende Infrastruktur, viel Natur und abwechslungsreiche Freizeitangebote zurückgreifen. **Diese Faktoren sprechen absolut für das Wohnen im Ortsteil Schönering.** Da Wilhering und die angrenzende Gemeinde Alkoven über eine breitgefächerte Infrastruktur aller Kategorien verfügt, würde es den Rahmen sprengen, Ihnen hier alles aufzuzählen.

Ein paar Tipps und Hinweise möchten wir Ihnen aber schon jetzt mitgeben und nicht vorenthalten. Von ihrem neuen Zuhause weg, können Sie so gut wie alles in fußläufiger Entfernung einfach erreichen und besorgen.

Der neue Billa, der Bioladen Wilhering, Spezialitäten-Fleischhauerei Moser, Apotheke, Kinderhort, Kindergarten, Volksschule, Sportanlagen, Kirche, Bank und die Rehaklinik Wilhering. Darüber hinaus haben sich einige Ärzte im Gebiet mit Ihren Arztpraxen angesiedelt. Davon befinden sich in Schönering 2 Zahn- und ein praktischer Hausarzt. Alle Einrichtungen und Geschäfte sind in fußläufig erreichbar.

Im näheren Umfeld befinden sich ein Euro Spar in Alkoven, ein Lidl u. Sparmarkt in Straßham, sowie der Unimarkt im Ortsteil Edramsberg. Weiters befindet sich in 2 Km Entfernung die nächstgelegene Haltstelle der allseits beliebten Linzer Loklabahn, besser bekannt als LILLO.

Wilhering besitzt auch ein eigenes Verkehrsunternehmen, um damit den öffentlichen Verkehr flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet organisieren zu können.

Besonders erwähnenswert, ist das sehr gute Angebot an nachhaltigen, biologischen Lebensmitteln in der Gemeinde Wilhering, welche ab Hof oder in eigens dafür vorgesehenen Verkaufsläden zum Teil verkauft werden.

Kommen auch Sie auf den „Guster“ und machen Sie sich einen Eindruck, welch hervorragende Produkte es in ihrem Umfeld gibt bzw. hier auch erzeugt werden!

Neugierig? Hier ein paar Adressen

Bioladen Wilhering (Lebensmittel, Getränke, Samen, Jungpflanzen). Gleich um die Ecke der Doppelhäuser!

- Bioladen Wilhering (Lebensmittel, Getränke, Samen, Jungpflanzen). Gleich um die Ecke der Doppelhäuser!
- KÜRBISHOF SCHOBERLEITHNER (Eier, Kraut, Kohl, Kartoffel, Gurken, Zwiebel, Zucchini, Poreé)
- BIO-Hof Feitzlmaier (Bio-Eier, Bio-Bauernbrot/Gebäck, Bio-Mehle, Bio-Reis, Bio-Nudeln uvm.)
- Passauerhof (versch. Apfelsäfte, Most, Frucht/Apfelcider, Honig, Dinkelprodukte)
- Spiesmayr in Appersberg (KürbiskernÖL, KürbiskernPesto, ChilliÖL, Most u. Weidegänse)
- Schneiderbauer (Speck, Geselchtes, Sulz, Faschierter Braten, Knödel/Kas u. Mehlspeisen)

In Summe finden Sie bei den bäuerlichen Nahversorgern ein reichhaltiges Angebot an Fleisch und Wurstwaren, Aufstriche, Wildfleisch, Milchprodukte, Eier, Knödel, viele Arten an Naturgemüse, Kräuter und Suppengewürze, Dinkelmehl, Kürbiskernöl, Most, Wein und Edelbrände, Honig, Erdbeeren sowie andere süße Leckereien... Sie werden kulinarisch begeistert sein!

DIE FREIZEIT KULTUR UND KINDEREINRICHTUNGEN

Die Gemeinde Wilhering verfügt über ein Eltern-Kind-Zentrum, die Krabbelstube "Bienenschwarm", 2. Kinderhorte 3 Kindergärten, 3 Volksschulen, eine Waldschule, die Landesmusikschule Wilhering, eine private Musikschule, sowie das Stiftsgymnasium Wilhering.

Beschreibung

Auch das Freizeitangebot von Wilhering kann sich sehen lassen. Schön wohnen ist das eine, aber wenn man darüber hinaus auch noch ein abwechslungsreiches Kultur- Natur- und Freizeitangebot vor seiner Tür hat, ist es nochmals um einiges schöner und lebenswerter.

Vielen ist das Zisterzienserstift Wilhering ein Begriff. Hier müssen Sie unbedingt einmal eine Stiftsführung machen und die diversen Themenpfade und Wege besuchen.

Am angenehmsten kann man auf dem Fahrrad/E-Bike, zu Fuß, auf Inlineskates oder laufend die Natur und Umgebung von Wilhering und Schönering erkunden.

Landschaftlich besonders reizvoll ist der Donau-Au Rundradweg, der Innbach Wanderweg, der Eferdinger Landweg (welche alle unweit der Doppelhäuser vorbeiführen), der Fischlehrpfad Wilhering, die zahllosen Themenwege, Wander- und Erkundungsmöglichkeiten entlang der Donau, der Aschach, des Ofenbaches und eine Vielzahl an Teichen, Gewässer und Seen im Eferdinger Becken, sowie der Kürnberger Wald. Mit der Donaufähre gelangen Sie von Wilhering auch in das gegenüberliegende Ottensheim und ins Mühlviertel.

Wilhering hat besitzt auch ein dichtes Netz an Kinderspielplätzen in der Gemeinde und tut sehr viel, damit sich angesiedelte Familien mit Kindern hier sehr wohl fühlen.

Wilhering kann ebenso auf ein reichhaltiges, kulturelles und gastronomisches Angebot zurückgreifen. Kulinarisch stärken können Sie sich im Gasthaus Hollaus, beim Gelsenwirt zur Lisa, Mostschänke & Hofladen Rohrhuber, beim Schneiderbauer Mostheurigen, im Floriani Bräu, beim Stadlerhof Wilhering und im Gasthof Fischer.

Besonders gemütlich ist es in der Mostschänke & Hofladen Rohrhuber. Hier kann man in uriger, gemütlicher Atmosphäre liebevoll zubereitete Brettljausen und selbst gepresste Moste genießen sowie im eigenen Hofladen sich mit diversen Köstlichkeiten eindecken.

Beim „*Dörnbacher Floriani Bräu*“ wird seit vielen Jahren handwerklich gebrautes, naturbelassenes, unfiltriertes Bier gebraut. Die Biere sind in kleinen Mengen in Flaschen erhältlich, solange der Vorrat reicht – jeden Monat ein anderes BierErlebnis! Ein Muss für Biergenießer!

Darüber hinaus finden Sie zusätzlich noch eine gute Auswahl an diverse Gastronomierichtungen, wovon die Pizzeria Ti Amo, das Café Restaurant Regina und das Gasthaus Hollaus allesamt zu Fuß von Ihrem neuen Zuhause erreichbar sind.

DAS FAZIT

Modernes Wohnen in ruhiger Dorflage, sehr gute Infrastruktur u. Nahversorgung, vielfältige Freizeit- sowie Kulturangebote, familiengerechte Schul- und Betreuungseinrichtungen.

Ein abwechslungsreiches Angebot an biologisch hergestellten, nachhaltigen Lebensmitteln, welche durch bodenständige Direktvermarkter und einer gelebten Gastronomie unter den Einwohnern sehr geschätzt wird, machen dieses neue Wohnprojekt der relax Bauträger GmbH für viele sehr, sehr interessant.

Die Nähe zur Landeshauptstadt Linz und diversen größeren Städten im Umkreis, sollten Ihnen die Kaufentscheidung erleichtern.

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung.

Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten KENNENLERNTERMIN

Herzliche Grüße sendet Ihnen
Stefan Huber











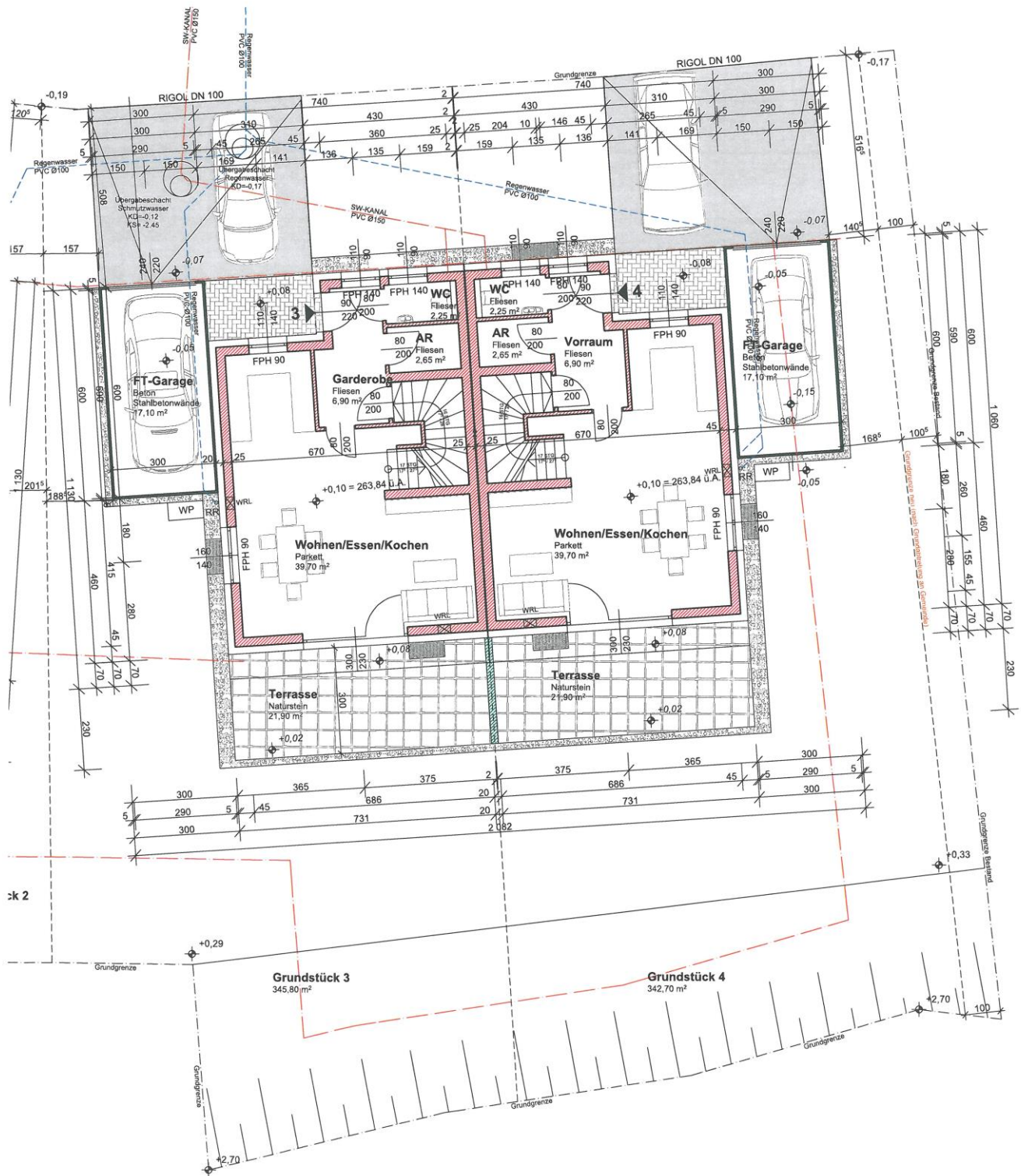
Wichtiger Hinweis

Die dargestellten Bilder der Doppelhäuser sind Visualisierungen. Ansichten, Geländegestaltungen, Accessoires sind fiktiv. Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie bei den einzelnen Grundrissen der Doppelhäuser vorbehalten. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse ist daher ausgeschlossen!



Wichtiger Hinweis

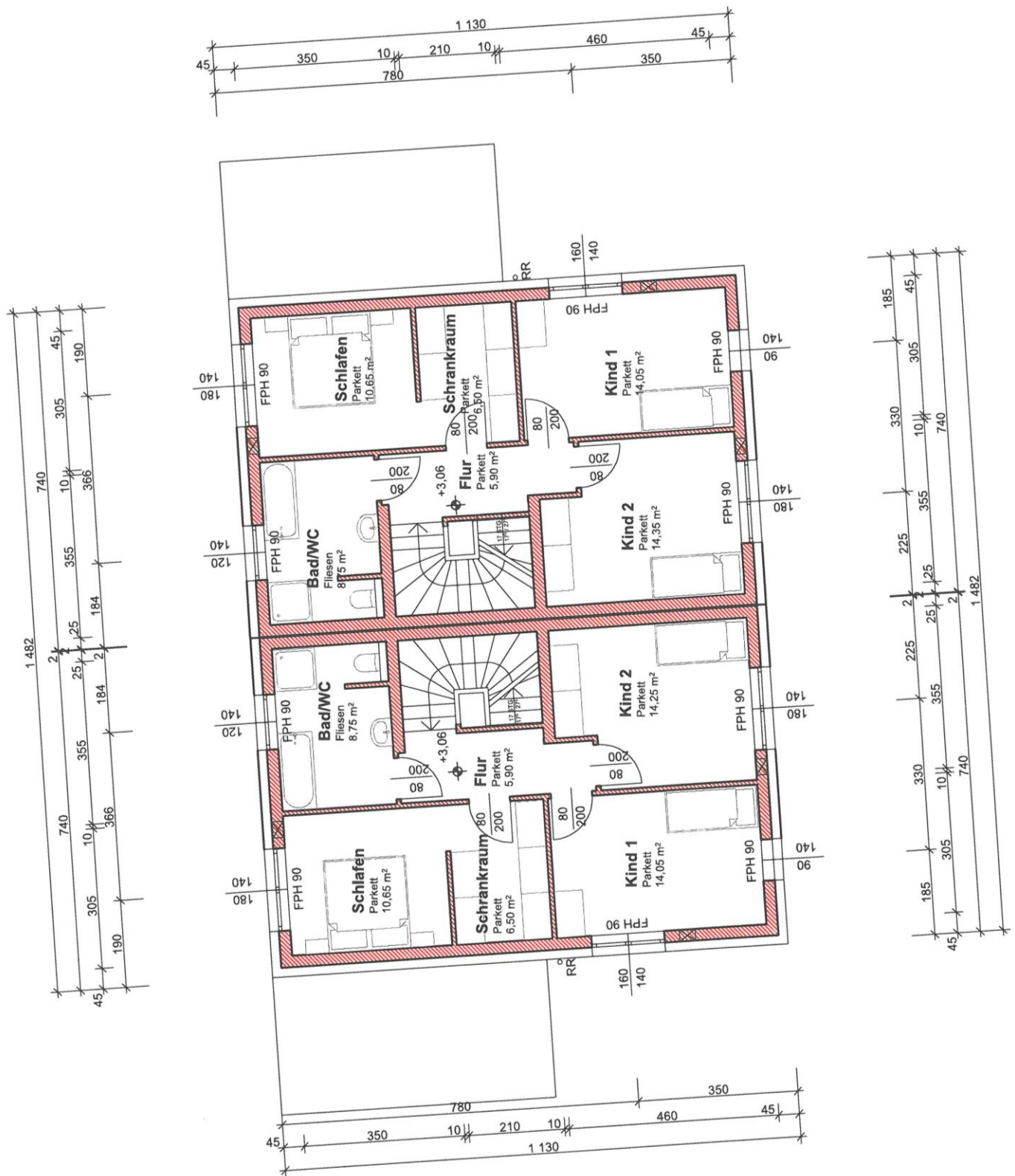
Die dargestellten Bilder der Doppelhäuser sind Visualisierungen. Ansichten, Geländegestaltungen, Accessoires sind fiktiv. Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie bei den einzelnen Grundrissen der Doppelhäuser vorbehalten. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse ist daher ausgeschlossen!

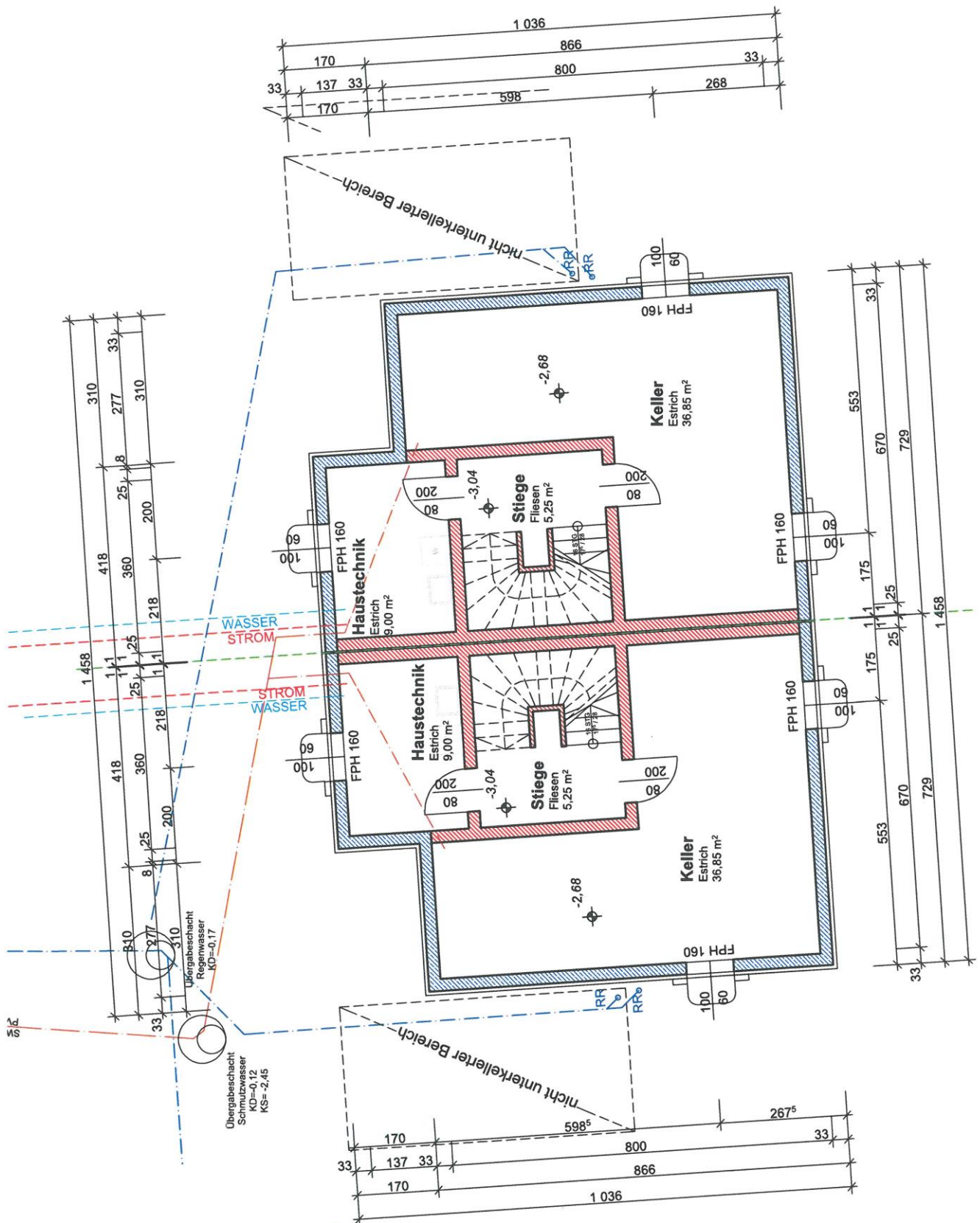




Wichtiger Hinweis

Die dargestellten Bilder der Doppelhäuser sind Visualisierungen. Ansichten, Geländegestaltungen, Accessoires sind fiktiv. Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie bei den einzelnen Grundrissen der Doppelhäuser vorbehalten. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse ist daher ausgeschlossen!





Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit herzlichen Grüßen aus Neumarkt im Mühlkreis



Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG
info@immohuber.at
www.immohuber.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07941 – 70 555

HUBER *"da bin ich Zuhause"*
IMMOBILIEN



Bitte nehmen sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer, wo wir sie erreichen können beantworten werden!

Das Wohnprojekt wird von der Fa. Relax Bauträger GmbH, Edramsbergerstraße 29, 4073 Wilhering, FN-407191K-LG-Linz realisiert. Die Errichtung und finanzielle Abwicklung erfolgt nach dem BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Fa. Huber Immobilien OG, dass in diesem Exposé näher beschriebene Projekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Firma Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Fa. Relax Bauträger GmbH, Edramsbergerstraße 29, 4073 Wilhering, FN-407191K-LG-Linz hin.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. Die Gesamtprovision wird vom/von den Eigentümer(n) bezahlt. Der/die Interessent(en) verzichten auf Ihr 14tägiges Rücktrittsrecht laut § 11 FAGG und beauftragen sofort die Fa. Huber Immobilien OG mit der Zusendung/Übermittlung von diversen Verkaufs –und Marketingunterlagen der von Ihnen angefragten und zu veräußernden Immobilie. Eine diesbezügliche Kaufnebenkostenübersicht, wurden dem/den Kaufinteressent(en) persönlich vor Ort überreicht bzw. im E-Mailangebot mit gesendet.

Doppelhaushälfte 4 schlüsselfertig	€	452 890,00	
3,5% Grunderwerbsteuer	€	15 851,15	
1,1% Grundbucheintragungsgebühr	€	4 981,79	
Vertragserrichtungskosten Pauschal	€	6 793,35	
Gesamtkosten	€	480 516,29	
Aufschließungskosten			
Stromanschluss	€	3 584,40	
Kanal	€	4 010,05	
Wasseranschluss	€	2 200,00	
Anliegerbeitrag Straße	€	1 719,25	
Höllerl Kabl TV	€	260,00	
Gesamtkosten	€	11 773,70	
FINANZIERUNG VARIANTE A			
Gesamtkosten	€	492 289,99	
abzüglich Eigenmittel	-€	55 289,99	
abzüglich Wohnbauförderung	-€	87 000,00	€ 282,00
davon Hypothekarkredit 30 Jahre (2,5 %)	€	350 000,00	€ 1 380,00
<u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u>			
FINANZIERUNG VARIANTE B			
Gesamtkosten	€	492 289,99	
abzüglich Eigenmittel	-€	105 289,99	
abzüglich Wohnbauförderung	-€	87 000,00	€ 282,00
davon Bauspardarlehen 30 Jahre (1,75 %)	€	300 000,00	€ 1 070,00
<u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u>			
FINANZIERUNG VARIANTE C			
Gesamtkosten	€	492 289,99	
abzüglich Eigenmittel	-€	155 289,99	
abzüglich Wohnbauförderung	-€	87 000,00	€ 282,00
davon Hypothekarkredit 30 Jahre (1,25 %)	€	250 000,00	€ 833,00
<u>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</u>			
Diese Modellrechnungen dienen Ihnen als Orientierungshilfe, auf Basis der			
aktuellen Zinssituation, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bonitäten (Eigenkapitalquote).			
Diese Berechnungen erfolgen ohne Berücksichtigung der Finanzierungsnebenkosten und sind ohne			
Gewähr. Ein Rechtsanspruch daraus kann nicht abgeleitet werden. Irrtümer vorbehalten			
https://www.raiffeisen.at/ooe/de/immobilien/rechner-tools/kreditrechner.html			

relax - Doppelhäuser Schönering belagsfertig

Haus	Wohn- fläche m2	Terrasse m2	Grundstück m2	Verkaufspreis* (inkl. 20% MwSt)	Grunderwerbs- steuer 3,5%	Eintragungs- gebühr 1,1%	Vertragserricht- ungsgebühr 1,5%
Haus 1	111,60	21,90	299,30	€ 405.990,00	€ 14.209,65	€ 4.465,89	€ 7.307,82
Haus 2	111,60	21,90	294,90	€ 404.490,00	€ 14.157,15	€ 4.449,39	€ 7.280,82
Haus 3	111,60	21,90	342,70	€ 418.285,00	€ 14.639,98	€ 4.601,14	€ 7.529,13
Haus 4	111,60	21,90	342,70	€ 418.285,00	€ 14.639,98	€ 4.601,14	€ 7.529,13

* Fixpreis für eine belagsfertige Ausführung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung lt. Tabelle oben.

*Anschlusskosten Strom, Wasser und Kanal werden extra verrechnet

Im Fixpreis nicht enthalten ist die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbucheintragungsgebühr (1,1%), die Vertragserrichtungskosten (1,5% incl. USt) und Barauslagen.

relax - Doppelhäuser Schönering schlüsselfertig

Haus	Wohn- fläche m2	Terrasse m2	Grundstück m2	Verkaufspreis* (inkl. 20% MwSt)	Grundenwerbs- steuer 3,5%	Eintragungs- gebühr 1,1%	Vertragsricht- ungsgebühr 1,5%+MwSt
Haus 1	111,60	21,90	299,30	€ 440.850,00	€ 15.429,75	€ 4.849,35	€ 7.935,30
Haus 2	111,60	21,90	294,90	€ 438.990,00	€ 15.364,65	€ 4.828,89	€ 7.901,82
Haus 3	111,60	21,90	342,70	€ 452.890,00	€ 15.851,15	€ 4.981,79	€ 8.152,02
Haus 4	111,60	21,90	342,70	€ 452.890,00	€ 15.851,15	€ 4.981,79	€ 8.152,02

* Fixpreis für eine belagsfertige Ausführung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung lt. Tabelle oben.

*Anschlusskosten Strom, Wasser und Kanal werden extra verrechnet

Im Fixpreis nicht enthalten ist die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), die Vertragserrichtungskosten (1,5% incl. USt) und Barauslag

Projektbeschreibung

Doppelhausprojekt in 4073 Wilhering/Schönering

In nächster Nähe zu Linz (8,0km) liegt in der Gemeinde Wilhering der Ort Schönering.

Direkt im Ortszentrum werden in einer ruhigen Siedlungslage 2 Doppelhäuser mit je 2 zugeordneten Freiparkplätzen errichtet.

Sie genießen die Annehmlichkeiten einer ländlichen Wohngemeinde mit guter Infrastruktur und leben am Puls der Zeit mit schneller Verbindung zur Landeshauptstadt Linz (ca. 10min zum Zentrum) bzw. in die Stadt Eferding (ca. 15min zum Zentrum).

Folgende Einrichtungen haben Sie in Ihrer unmittelbaren Umgebung (zu Fuß innerhalb 5 min. erreichbar):

Für den täglichen Bedarf:

- Supermarkt Billa
- Bank
- Kirche
- Gemeindefarzt
- Freiwillige Feuerwehr
- Fleisrhauerei mit Gasthaus usw.

Für Ihre Kinder:

- Krabbelstube
- Kindergarten
- Volksschule
- Kinderspielgruppe

Für die Freizeit:

- Freiwillige Feuerwehr
- Musikverein
- Lauftreff
- Wanderverein
- Sportverein: Tennis, Turnen, Fußball, Stockschiitzen

.....und vieles mehr!!!

Baubeschreibung

Es werden insgesamt 2 Doppelhäuser errichtet.
Anbei einige Grundmerkmale:

- Massivbauweise mit Vollunterkellerung
- 2 Wohngeschoße
- Flachdach mit Attikaverblechung und Dachbekiesung.
- 2 PKW-Abstellplätze auf eigenem Grund (Einzelgarage oder Carport auf Sonderwunsch möglich)
- Hebe- Schiebetüren beim Terrassenausgang
- Niedrigst-Energiebauweise mit Einsatz einer Photovoltaik Anlage
- Eigener Garten mit Terrasse und Grünfläche zur individuellen Gestaltung
- Auf Wunsch schlüsselfertige Ausstattung

Wir erfüllen höchste Ansprüche.....

.....gehobene Ausstattung unserer Häuser
.....Garantierter Fixpreis bis zur Schlüsselübergabe
.....wie bieten individuelle Beratung
.....sie haben Mitspracherecht bei der Raumaufteilung und der Ausstattung
.....hochwertige Materialien für eine lange Lebensdauer

Die weiteren Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte den nachstehend angeführten Beschreibungen.

Doppelhaushälfte (Baubeginn Sommer/Herbst 2021):

Gesamtwohnfläche: 111,60 m²
Kellerfläche: 51,10 m²
Grundstücksgröße: ca. 295-343m²

Preis:

- schlüsselfertig ab € 438.990,00
- belagsfertig ab € 404.490,00

Hinweis:

Bei der belagsfertigen Ausführung sind folgende Leistungen nicht enthalten:

- sanitäre Einrichtungsgegenstände (WC-Schüssel, Waschbecken, Badewanne) Rohinstallation ist vorhanden.
- Stiegenhandlauf vom Tischler.
- Malerei der Innenwände und der Stahlzargen.
- Fliesenbeläge an Wand sowie am Boden und am Stiegenlauf KG-EG
- Parkettböden im EG und OG und am Stiegenlauf EG-OG
- Innentüren im EG und OG, Stahlzargen sind eingebaut.

Das Haus wird außen fertig und innen verputzt mit Estrich übergeben.

Anmerkung:

Bei den oa. Verkaufspreisen sind keine Anschlusskosten (Kanal, Wasser, Strom,...) sowie Nebenkosten (Vertragserrichtungskosten, Eintragung Grundbruch, Grunderwerbssteuer,...) enthalten.

Technische Details

Dachkonstruktion:

Flachdach mit Attikaverblechung und Dachbekiesung über der obersten Geschosdecke.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken – die Deckenstärke resultiert aus den statischen Erfordernissen. Die oberste Geschossdecke wird entsprechend dem Energieausweis gedämmt.

Wände:

Die Außenwände bestehen aus 25cm starken Hochlochziegel mit zusätzlicher Außenwanddämmung mit Polystyrol-Hartschaumstoffplatten mit 20 cm Stärke. Nicht tragende Innenwände werden mit gebrannten Hochlochziegel d=10 cm errichtet.

Oberfläche von Wänden und Decken:

Alle Kellerwände aus Beton bleiben unverputzt und werden gemalt. Sämtliche Wandflächen in den Wohnungen verfügen über einen glatt verriebenen Kalkputz mit geringem Gipsanteil. Stahlbetondecken werden gespachtelt und gemalt. Die Außenwände erhalten eine Endbeschichtung mit Außenputz (2mm Körnung).

Decken- und Fußbodenaufbauten (lt. Energieausweis):

Böden im Kellergeschoß: Aufbauhöhe ca. 15cm

- 1 cm Bodenbelag(nur im Stiegenhaus)
- 7 cm Estrich
 - PE-Folie
- 7 cm Zement gebundenes Polystyrolgranulat
 - Bodenplatte aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis

Böden im Erdgeschoß: Aufbauhöhe ca. 25cm

- 1 cm Bodenbelag
- 7 cm Estrich
 - PE-Folie
- 8 cm EPS-Trittschalldämmung
- 9 cm Zement gebundenes Polystyrolgranulat
 - Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis

Böden im Obergeschoß: Aufbauhöhe ca. 18cm

- 1 cm Bodenbelag
- 7 cm Estrich
 - PE-Folie
- 3 cm EPS-Trittschalldämmung
- 7 cm Zement gebundenes Polystyrolgranulat
 - Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis

Treppenlage:

Die Treppe besteht aus einer Stahlbetonlaufplatte mit Stufenkernen deren Tritt- und Setzstufen vom KG-EG verfliesen bzw. vom EG-OG mit Holz belegt sind. Setzstufen werden mit weißer Maxplatte ausgeführt. Holzhandlauf wandseitig montiert.

Außenanlagen:

Eigengärten: Die Freiflächen werden als Rasenflächen gestaltet. Die Gärten werden mit einem ca. 1,00m hohen Maschendrahtzaun in Alu natur eingezäunt. Jeder Garten erhält ein Gartentor Breite ca. 1,0m inkl. Sperrzylinder.

Vorplatzbereich: Der Bereich vor dem Haus wird asphaltiert, der Hauszugangsbereich bzw. die Vorlegestufe mit Naturstein gepflastert. Die Freiflächen werden als Rasenflächen gestaltet.

Terrassen: Es werden Natursteinplatten (Granit) im Format von ca. 50x50 cm verlegt.

Ausstattungsbeschreibung

Türen:

Hauseingangstüren werden einbruchhemmend, mit Türschloss und aufbruchsicherem Zylinder, außen Stoßgriff und innen Türdrücker ausgeführt. (Marke Internorm oder Actual)

Innentüren sind als Vollbautüren aus Holz, mit Einstemmschloss, Drücker und Rosette aus Aluminium ausgestattet. Die Oberflächen sind weiß beschichtet. Die Wohnzimmertür erhält einen Glasausschnitt zur Belichtung des Vorraumes.

Zargen sind als Stahlzargen weiß lackiert ausgeführt. (Holzzargen als Aufpreis erhältlich)

Fenster:

Alle Fenster werden als Kunststoffkonstruktion der Marke Internorm oder Actual in 3-Scheibenverglasung ausgeführt. Zumindest ein Fensterflügel je Wohnraum ist mit einem Dreh-Kipp-Beschlag versehen. Die Innenfensterbänke sind aus wasserfesten, weiß beschichteten Homogenplatten hergestellt. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium weiß. Hochwertige Hebe-Schiebetüre beim Terrassenausgang.

Sonnenschutz:

Es werden elektrische Rollläden bei allen Fenstern verbaut.

Wände und Decken: (nur bei schlüsselfertiger Ausführung)

Alle Wände und Decken in den Wohnbereichen sind mit weißer Innendispersion gestrichen. Im Bad sind die Wände bis auf Oberkante Türzarge mit Fliesen im Format von ca. 30x60cm belegt und verfugt.

Fußbodenbeläge: (nur bei schlüsselfertiger Ausführung)

Keller:(nur Stiegenhaus) Fliesen 30x60cm

*Wohn-Esszimmer, Küche,
Schlafzimmer, Kinderzimmer:* 2-schicht-Klebeparkett ca. 8 mm stark in Eiche

Bad, WC, Abstellraum: Keramische Fliesen, ca. 30/60 cm, mit Verfugung.

Stiege KG-EG: Belegung mit Fliesen ca. 30/60cm, mit Verfugung.

Stiege EG-OG: Belegung mit Holzbelag Eiche, Setzstufe mit Maxplatte weiß.

Elektroinstallation:

Das Haus wird aus dem Stromnetz der Energie AG versorgt. Das Gebäude wird mit einer Erdungsanlage gemäß ÖVE ausgestattet. Es sind eine Gegensprechanlage mit Türöffner und eine Türklingel im Hauseingangsbereich vorgesehen.

Es wird eine ca. 3,3kW peak starke Photovoltaikanlage auf dem Dach verbaut.

Wohnrauminstallation:

Kellerraum:

2 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
2 Schukosteckdosen

Haustechnik:

1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
3 Schukosteckdosen

Diele Erdgeschoß:

1 Deckenauslass über 2 Wechselschalter geschaltet
1 Türsprechanlage mit Hörer und akustischem Signalton
1 Schukosteckdose
1 E-Verteiler mit Stromzähler

Abstellraum:

1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
1 Schukosteckdose

WC im EG:

1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
1 Schukosteckdose

Wohnzimmer:

2 Deckenauslässe über Wechselschalter geschaltet
5 Schukosteckdosen
1 Kabel-TV-Steckdose
1 Telefonanschlussdose

Küche:

1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
1 Wandauslass direkt geschaltet
3 Arbeitssteckdosen
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 E-Herd-Auslass
1 Steckdose Dunstabzug
1 Steckdose Kühlschrank

Terrasse:

1 Feuchtraum-Wandauslass über einen Ausschalter im Wohnzimmer geschaltet
1 Feuchtraum-Schukosteckdose

Schlafzimmer + Schrankraum:

2 Deckenauslass über 2 Ausschalter geschaltet
4 Schukosteckdosen
1 Leerrohr für TV
1 Telefonanschluss-Leerrohr

Kinderzimmer 1+2:

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 3 Schukosteckdosen
- 1 Leerrohr für TV
- 1 Telefonanschluss-Leerrohr

Bad:

- 1 Deckenauslass über 1 Ausschalter geschaltet
- 1 Wandauslass Licht Fixanschluss
- 1 Schukosteckdose beim Waschtisch mit Klappdeckel

WC:

- 1 Lichtauslass (Wand und Decke) über 1 Ausschalter geschaltet

Flur:

- 1 Deckenauslass über 2 Wechselschalter geschaltet
- 1 Schukosteckdose

Sanitärinstallation:

Die Wasserversorgung erfolgt über das örtliche Wasserleitungsnetz.
Folgende Einrichtungsgegenstände sind in der Standardausführung enthalten:

Technikraum (KG):

- 1 Ausgussbecken inkl. Armatur
- 1 Waschmaschinenanschluss, bestehend aus Kaltwasserauslaufventil mit Schlauchanschluss und Unterputz-Siphon
- 1 Kleinhebeanlage auf Estrich f. Ausgussbecken und Waschmaschine

2 Stk. WC-Anlagen (EG und OG), bestehend aus je:

- 1 Tiefspülschale, Keramik weiß
- 1 Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß
- 1 Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte
- 1 Handwaschbecken inkl. Armatur nur beim WC im EG

Küche:

- 1 Eckventil verchromt für Warmwasser
- 1 Doppelspindel-Eckventil verchromt für Kaltwasser und Geschirrspüleranschluss
- 1 Siphon (gerichtet für Einfachspülbecken), mit Geschirrspüleranschluss. Die Küchenarmatur wird nicht beige gestellt, diese wird in druckfester Ausführung benötigt.

Terrasse:

- 1 Gartenwasserentnahmestelle frostfrei ausgeführt

Waschtisanlage (Bad OG), bestehend aus:

- 1 Waschtisch Keramik weiß, ca. 60x45cm
- 1 Einhand-Einlochbatterie (wassersparend) mit langem Bedienungshebel und Ablaufventil verchromt
- 1 Siphon verchromt, einschließlich Rosette
- 2 Eckventile verchromt

Badewannenanlage (Bad OG), bestehend aus:

- 1 Badewanne Stahlblech, weiß emailliert, ca. 170x75 cm
- 1 Wannen-Thermostatbatterie verchromt
- 1 Brauseschlauch 160 cm lang, verchromt
- 1 Handbrause verchromt (wassersparend)
- 1 Duschwanne 90/90cm optional als Sonderwunsch erhältlich!!

Heizungsanlage:

Jede Hauseinheit erhält eine, mit Außentemperatur gesteuerte Zentralheizung. Die Heizungsanlage wird mit einer Luftwärmepumpe betrieben.

Ein 120 Liter Warmwasserspeicher wird im Technikraum im Kellergeschoß untergebracht. In den Wohngeschoßen wird eine Fußbodenheizung mit einem eigenen Heizungsverteiler pro Geschoß geführt.

Die Kellerräume sind, mit Ausnahme des Haustechnikraumes, über eine Fußbodenheizung beheizt.

Voraussichtliche Termine:

Baubeginn: Herbst 2021
Bezug: Herbst 2022

Gesamte Rechtsvorschrift für Bauträgervertragsgesetz, Fassung vom 29.01.2019

Langtitel

Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz - BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird
 StF: BGBl. I Nr. 7/1997 (NR: GP XX RV 312 AB 450 S. 53. BR: AB 5358 S. 620.)

Änderung

BGBl. I Nr. 72/1999 (NR: GP XX RV 1633 AB 1682 S. 162. BR: AB 5914 S. 653.)
 BGBl. I Nr. 98/2001 (NR: GP XXI RV 621 AB 704 S. 75. BR: 6398 AB 6424 S. 679.)
 BGBl. I Nr. 56/2008 (NR: GP XXIII RV 432 AB 469 S. 51. BR: AB 7898 S. 754.)
 BGBl. I Nr. 58/2010 (NR: GP XXIV RV 771 AB 840 S. 74. BR: 8354 AB 8380 S. 787.)
 BGBl. I Nr. 159/2013 (NR: GP XXIV RV 2378 AB 2463 S. 216. BR: AB 9115 S. 823.)

Text

Geltungsbereich

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 2 Abs. 7 und § 7 WEG 2002) an den Bauträger oder an Dritte entrichten muss. Dabei sind auch solche Zahlungen an den Bauträger oder an Dritte zu berücksichtigen, die der Erwerber für vom Bauträger angebotene oder vorgegebene Sonder- oder Zusatzleistungen entrichten muss.

(2) Andere Vorschriften, die für den Erwerber günstiger sind, bleiben unberührt. Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes können nicht zum Nachteil des Erwerbers abbedungen werden, wenn dieser Verbraucher (§ 1 Abs. 1 Z 2 KSchG) ist.

Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.

(2) Bauträger ist, wer sich verpflichtet, einem Erwerber die in Abs. 1 genannten Rechte einzuräumen.

(3) Erwerber ist, wem Ansprüche auf den Erwerb der in Abs. 1 genannten Rechte gegen den Bauträger zustehen sollen.

(4) Ein Bauträgervertrag (Abs. 1) liegt auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Form des Vertrags

§ 3. (1) Der Bauträgervertrag bedarf der Schriftform.

(2) Auf den Mangel der Form kann sich nur der Erwerber bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) berufen.

Vertragsinhalt

§ 4. (1) Der Bauträgervertrag muss jedenfalls folgende Punkte enthalten:

1. das Gebäude, die Wohnung oder den Geschäftsraum samt Zugehör (eigentlicher Vertragsgegenstand) und die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, wobei das Ausmaß, die Lage und die Widmung des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Anlage jeweils bestimmt zu bezeichnen und aussagekräftige Pläne, Baubeschreibungen sowie

- eine Beschreibung der Ausstattung und ihres Zustandes zu Grunde zu legen und zu übergeben sind;
2. den Hinweis, dass der eigentliche Vertragsgegenstand oder die Gesamtanlage in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt oder die betreffende Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen wird;
 3. den Preis und die vom Erwerber jeweils für Sonder- und Zusatzleistungen zu entrichtenden Beträge (§ 1 Abs. 1), wobei über alle damit verbundenen Abgaben und Steuern sowie die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu informieren ist;
 4. die Fälligkeit der Zahlungen des Erwerbers;
 5. den spätesten Termin der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Fertigstellung der vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage;
 6. vom Erwerber allenfalls zu übernehmende dingliche oder obligatorische Lasten;
 7. die Art der Sicherung des Erwerbers (§ 7);
 8. das Konto des Bauträgers, auf das der Erwerber die Zahlungen bei einer Sicherung durch Garantie oder Versicherung zu entrichten hat, wobei der Erwerber über die damit verbundenen Rechtsfolgen (§ 8 Abs. 5) zu informieren ist, sowie
 9. den Treuhänder, sofern ein solcher zu bestellen ist (§ 12).

(2) Liegt bei Abschluß des Bauträgervertrags noch keine rechtskräftige Baubewilligung vor, so kann vereinbart werden, daß den Bauträger aus der verspäteten Übergabe keine Verzugsfolgen treffen und der Erwerber an den Vertrag gebunden bleibt, sofern die Verzögerung auf die für den Bauträger nicht vorhersehbare und durch ihn nicht abwendbare lange Dauer des baubehördlichen Verfahrens zurückzuführen ist und ein Jahr nicht übersteigt.

(3) Ist der Preis nicht als Fixpreis bestimmt, so kann – ausgehend von einem Basispreis – ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiger Preis vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Kostenfaktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder diese Festlegung des Preises nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässig ist. Ist die Vereinbarung unwirksam, so gilt der Basispreis als Preis.

(4) Bei einem Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts hat der Bauträger dem Erwerber zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes einen Hafrücklass im Ausmaß von zumindest zwei vom Hundert des Preises einzuräumen oder eine Garantie oder Versicherung eines der in § 8 Abs. 3 genannten Rechtsträgers beizubringen.

Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers

§ 5. (1) Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich Folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt (§ 4);
2. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;
3. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c;
4. wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
5. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll, gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4.

(2) Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(3) Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die

Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens sechs Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

(4) Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrags nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

(5) Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag.

Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers

§ 6. (1) Ein Recht des Bauträgers, vom Vertrag zurückzutreten, kann nur für den Fall vereinbart werden, daß

1. Bauträgerverträge über eine bestimmte Mindestanzahl von eigentlichen Vertragsgegenständen desselben Vorhabens oder über einen bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche nicht zustande kommen; dieses Rücktrittsrecht steht dem Bauträger längstens sechs Monate nach der Vertragsschließung mit dem Erwerber zu;
2. der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist ein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.

(2) Das Rücktrittsrecht nach Abs. 1 Z 2 kann nur ausgeübt werden, wenn der Erwerber schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.

Sicherung des Erwerbers

§ 7. (1) Der Bauträger hat den Erwerber gegen den Verlust der von diesem auf Grund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen (§ 1 Abs. 1) mit Ausnahme seiner Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie für die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu sichern.

(2) Die Sicherung kann entweder durch schuldrechtliche Sicherung (§ 8), durch grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10) oder durch pfandrechtliche Sicherung (§ 11) erfolgen.

(3) Soweit der Sicherungszweck dadurch nicht beeinträchtigt wird, können die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen auch nebeneinander eingesetzt oder nachträglich einvernehmlich ausgetauscht werden.

(4) Ansprüche des Bauträgers und eines Dritten gemäß § 2 Abs. 4 werden erst fällig, wenn und soweit die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen.

(5) Die Sicherungspflicht des Bauträgers endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung.

(6) Die Sicherungspflicht (Abs. 1 bis 5) ist außer durch die Einhaltung der §§ 8 bis 14 auch erfüllt, wenn

1. eine inländische Gebietskörperschaft Bauträger ist;
2. Zahlungen des Erwerbers auf ein bei einem Kreditinstitut (§ 8 Abs. 3) treuhändig für Rechnung des Erwerbers geführtes Konto des Bauträgers entrichtet werden und mit dem Kreditinstitut zugunsten des Erwerbers vereinbart ist, dass der Bauträger über diese Zahlungen und die angewachsenen Zinsen erst nach der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung verfügen kann, oder
3. eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt, der Vertrag den Erwerb eines Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechts vorsieht und
 - a) der Abschluss des Bauträgervertrags erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der schriftlichen Zusicherung der Förderung erfolgt,
 - b) die Finanzierung der gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens – insbesondere der Baukosten und sonstiger Kosten, die nach dem Finanzierungsplan der Gebietskörperschaft der Förderungszusage zugrunde liegen – gesichert und gewährleistet ist, dass außer der Sicherstellung der Finanzierungsmittel nach dem Finanzierungsplan keine weiteren geldwerten Lasten vor Ende der Sicherungspflicht ohne Zustimmung der Gebietskörperschaft oder des Erwerbers verbüchert sind oder werden,

- c) der Abschlussprüfer oder ein Revisionsverband bzw. der Revisor des Bauträgers bis zu dem vereinbarten Bezugstermin jährlich eine Bescheinigung für das oder mehrere Bauvorhaben ausstellt, dass für den fristgerecht erstellten Jahresabschluss ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der geprüften Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung des Bauträgers ausreichend gedeckt werden können,
- d) die über Begehren des Bauträgers auszustellende Bescheinigung gemäß lit. c vom Bauträger der fördernden Gebietskörperschaft vorgelegt wird, sowie
- e) im Fall einer gemeinnützigen Bauvereinigung der Revisionsverband bzw. der Revisor die Bescheinigung gemäß lit. c auch dem nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Amt der Landesregierung als Aufsichtsbehörde übermittelt, wobei unter sinngemäßer Anwendung der §§ 28 Abs. 8 und 29 Abs. 6 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz für jedermann die Einsichtnahme in diese Bescheinigung zu gewährleisten ist.

(7) Der Abschlussprüfer oder ein Revisionsverband bzw. der Revisor haftet im Rahmen und in Anwendung des § 275 Abs. 2 Unternehmensgesetzbuch dem Erwerber unmittelbar für die Richtigkeit der Bescheinigung gemäß Abs. 6 Z 3 lit. c.

Schuldrechtliche Sicherung

§ 8. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können durch eine ihm eingeräumte Garantie oder eine geeignete Versicherung gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen bis zu der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe. Eine Einschränkung der Sicherung auf noch nicht erbrachte Bauleistungen ist ohne entsprechende sonstige Sicherung unwirksam.

(2) Die in Abs. 1 genannten Sicherheiten können durch eine der Höhe nach begrenzte Fertigstellungsgarantie ersetzt werden, die jedenfalls die Rückforderungsansprüche einschließt.

(3) Garanten müssen Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen, die zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt sind, oder inländische Gebietskörperschaften sein.

(4) Ein dem Bauträger vertraglich zugestandenes Verfügungsrecht über die dem Erwerber eingeräumte Sicherheit ist unwirksam.

(5) Leistungen aus einer Garantie oder Versicherung können nur von der Entrichtung der Zahlungen des Erwerbers auf das in dieser Sicherheit genannte Konto abhängig gemacht werden. Die Inanspruchnahme einer solchen Sicherheit durch den Erwerber gilt jedenfalls als Auflösung des Vertrags. Leistungen aus einer solchen Sicherheit werden spätestens mit der Löschung der zugunsten des Erwerbers erfolgten Grundbucheintragen fällig.

Grundbücherliche Sicherstellung

§ 9. (1) Der Erwerber aus einem Bauträgervertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts kann auch durch eine ausreichende bürgerliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§ 10) gesichert werden.

(2) Bei einem Bauträgervertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum stellt die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 eine ausreichende bürgerliche Sicherstellung des Erwerbers dar.

(3) Sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist (§ 4 Abs. 1 Z 6), muss weiter die Lastenfreiheit der Liegenschaft hergestellt oder die künftige Lastenfreiheit gesichert sein. Zwischen dem Hypothekargläubiger und dem Bauträger muss zugunsten des Erwerbers vereinbart sein, dass die Liegenschaft oder der Anteil des Erwerbers freigestellt wird. Davon können nur jene Teile des Preises ausgenommen werden, die der Erwerber trotz Fälligkeit noch nicht entrichtet hat.

(4) Die Parteien können im Bauträgervertrag die Zahlung nach Ratenplan A oder nach Ratenplan B (§ 10 Abs. 2 Z 1 und 2) vereinbaren. Bei Zahlung nach Ratenplan A hat der Bauträger eine zusätzliche Garantie oder Versicherung eines der in § 8 Abs. 3 genannten Rechtsträgers beizubringen, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Diese Zusatzsicherheit muss alle vermögenswerten Nachteile sichern, die dem Erwerber aus der Verzögerung oder der Einstellung des Bauvorhabens aufgrund der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Bauträgers oder der Nichteröffnung eines solchen Verfahrens mangels kostendeckenden Vermögens erwachsen. Ihre Höhe muss mindestens 10 vom Hundert des vom Erwerber zu entrichtenden Preises betragen.

Zahlung nach Ratenplan

§ 10. (1) Bei der Zahlung nach Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluß der in Abs. 2 festgelegten Bauabschnitte fällig werden.

(2) Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:

1. im Ratenplan A (§ 9 Abs. 4):
 - a) 15 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
 - b) 35 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
 - c) 20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
 - d) 12 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
 - e) 12 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
 - f) 4 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
 - g) der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat;
2. im Ratenplan B (§ 9 Abs. 4):
 - a) 10 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
 - b) 30 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
 - c) 20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
 - d) 12 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
 - e) 17 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
 - f) 9 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
 - g) der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.

(3) Eine Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn (Abs. 2 Z 1 lit. a und Z 2 lit. a) ist unter der Voraussetzung zulässig, daß auf Grund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet.

(4) Die Abs. 1 bis 3 sind auf durchgreifende Erneuerungen von Altbauten sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Abs. 2 bis 4 sind auf die Übernahme von Geldlasten durch den Erwerber sinngemäß anzuwenden.

Pfandrechtliche Sicherung

§ 11. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können auch durch ein ausreichende Deckung bietendes Pfandrecht auf einer Liegenschaft gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen in der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe.

(2) Allfällige Rückforderungsansprüche mehrerer Erwerber können auch durch ein Pfandrecht zugunsten des Treuhänders gesichert werden. Zur Verfügung über ein solches Pfandrecht und zu seiner Verwertung ist allein der Treuhänder berechtigt.

(3) Das Pfandrecht nach Abs. 1 und 2 kann auch auf einen Höchstbetrag lauten, bis zu dem die Deckung reichen soll.

Bestellung eines Treuhänders

§ 12. (1) Der Bauträger ist verpflichtet, spätestens bei der Unterfertigung des Bauträgervertrags einen Treuhänder zu bestellen, dessen Tätigkeit erst mit dem Ende der Sicherungspflicht des Bauträgers (§ 7 Abs. 5) dem jeweiligen Erwerber gegenüber endet. Auf die Bestellung des Treuhänders kann nur verzichtet werden, wenn für alle allfälligen Rückforderungsansprüche des Erwerbers eine schuldrechtliche Sicherung (§ 8) bestellt wird.

(2) Als Treuhänder kann nur ein Rechtsanwalt (eine Rechtsanwalts-Gesellschaft) oder ein Notar bestellt werden.

(3) Der Treuhänder hat außer den Verpflichtungen aus diesem Bundesgesetz, aus anderen Vorschriften oder aus Vertrag insbesondere die Pflicht,

1. den Erwerber über die Natur des Vertrags und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht zu belehren, insbesondere
 - a. über die nach dem Vertrag zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Sicherung (§ 7) einschließlich der jeweiligen Rechtsfolgen für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Bauträgers sowie
 - b. über den Haftrücklass (§ 4 Abs. 4) und seine Rechtsfolgen, und
2. die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers nach diesem Bundesgesetz zu überwachen und
3. dem Erwerber über die von ihm entgegengenommenen Zahlungen entweder laufend, mindestens aber jährlich nach Abschluß des Kalenderjahrs spätestens zum 31. Jänner des Folgejahrs Rechnung zu legen und
4. dafür zu sorgen, dass der Erwerber Zahlungen nur auf Konten entrichtet, über die der Treuhänder verfügungsberechtigt ist und die durch die Abwicklung über ein Kreditinstitut nach § 109a Abs. 5 Notariatsordnung bzw. in einer Treuhandeinrichtung der jeweiligen Rechtsanwaltskammer abgesichert sind.

(4) Bei der grundbücherlichen Sicherstellung (§ 9) hat der Treuhänder die vertraglichen und grundbuchsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere das Vorhandensein von Freistellungsverpflichtungen der Hypothekargläubiger (§ 9 Abs. 3), zu prüfen und den Erwerber bei der Einhaltung des Ratenplans durch Überwachung des Baufortschritts zu unterstützen.

(5) Bei der pfandrechtlichen Sicherung (§ 11) hat der Treuhänder die vertraglichen, die grundbuchsrechtlichen und die wertmäßigen Voraussetzungen für die Deckung allfälliger Rückforderungsansprüche zu prüfen.

(6) Im Fall einer längerfristigen Verhinderung des Treuhänders hat das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt, im Verfahren außer Streitsachen auf Antrag des Bauträgers oder eines Erwerbers einen anderen Treuhänder zu bestellen, sofern weder im Bauträgervertrag für diesen Fall Vorsorge getroffen worden ist noch sich die Beteiligten in angemessener Frist einigen.

Feststellung des Baufortschritts, Bewertung des Pfandrechts

§ 13. (1) Der Abschluß eines Bauabschnitts (§ 10 Abs. 2) ist nach dem Fertigstellungsgrad der Hauptanlage zu beurteilen. Bei mehreren selbständigen Bauwerken ist der Fertigstellungsgrad desjenigen Bauwerks maßgeblich, auf das sich der Anspruch des Erwerbers bezieht.

(2) Zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnitts kann der Treuhänder einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker, einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen oder eine im Rahmen der Förderung des Vorhabens tätige inländische Gebietskörperschaft beiziehen. Diese haften dem Erwerber unmittelbar; sie gelten nicht als Erfüllungsgehilfen des Treuhänders.

(3) Zur Feststellung der ausreichenden Deckung eines vom Bauträger gemäß § 11 angebotenen Pfandrechts sowie zur Feststellung des Wertes der zu bebauenden Liegenschaft im Sinn des § 10 Abs. 3 kann der Treuhänder einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen beiziehen. Dieser haftet dem Erwerber unmittelbar; er gilt nicht als Erfüllungsgehilfe des Treuhänders.

(4) Ziviltechniker und Sachverständige haben zur Deckung der gegen sie aus den in den Abs. 2 und 3 genannten Tätigkeiten entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung über eine Mindestversicherungssumme von 400 000 Euro für jeden Versicherungsfall bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer abzuschließen.

Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung

§ 14. (1) Der Erwerber kann alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erbracht hat, zurückfordern. Der Bauträger hat für Rückforderungsansprüche Zinsen ab dem Zahlungstag in einer den jeweiligen Basiszinssatz um acht Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu zahlen.

(2) Der Rückforderungsanspruch verjährt in drei Jahren. Auf ihn kann im voraus nicht wirksam verzichtet werden.

(3) Rückforderungsansprüche nach anderen Vorschriften bleiben unberührt.

Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche des Erwerbers

§ 15. Rückforderungsansprüche des Erwerbers nach § 14 und aus anderen Rechtsgründen richten sich auch dann gegen den Bauträger, wenn der Erwerber entsprechend dem Bauträgervertrag Zahlungen an Dritte geleistet hat.

Abtretung von Ansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung

§ 16. Ist die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung gegen den Bauträger durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder aus anderen Gründen unmöglich oder erheblich erschwert, so kann der Erwerber die Abtretung der dem Bauträger gegen Dritte zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung verlangen. Der Rechtsübergang tritt mit dem Einlangen des auf die Abtretung gerichteten schriftlichen Verlangens des Erwerbers beim Bauträger ein; für den Dritten gelten die §§ 1395 und 1396 ABGB.

Strafbestimmungen

§ 17. Ein Bauträger, der

1. es unterläßt, einen den § 3 Abs. 1 oder § 4 Abs. 1 entsprechenden Vertrag zu errichten,
2. Zahlungen entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vereinbart, fordert oder entgegennimmt oder
3. es entgegen dem § 12 unterläßt, von der Vertragsschließung bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) einen Treuhänder beizuziehen,

begeht - sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt - eine Verwaltungsübertretung und ist im Fall der Z 1 mit einer Geldstrafe bis zu 14 000 Euro, in den Fällen der Z 2 und 3 mit einer solchen bis zu 28 000 Euro zu bestrafen.

Inkrafttreten, Verweisungen und Vollziehungsklausel

§ 18. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft. Es ist auf nach seinem Inkrafttreten geschlossene Bauträgerverträge über Bauvorhaben anzuwenden, bei denen der Baubeginn nach dem 30. November 1996 der Baubehörde angezeigt worden ist.

(2) Soweit in diesem Bundesgesetz auf Bestimmungen anderer Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind hinsichtlich des § 17 der Bundesminister für Soziales und Konsumentenschutz im Einvernehmen mit der Bundesministerin für Justiz und im Übrigen die Bundesministerin für Justiz betraut.

(4) Die §§ 1, 14, 17 und 18 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 98/2001 treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(5) § 1 in der in Abs. 4 genannten Fassung ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 abgeschlossen worden sind. § 17 in der in Abs. 4 genannten Fassung ist auf strafbare Handlungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 begangen worden sind.

(6) Die §§ 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 und 18 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 56/2008 treten mit 1. Juli 2008 in Kraft. Sie sind auf Bauträgerverträge anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2008 abgeschlossen werden.

(7) Die §§ 9 Abs. 4, 12 Abs. 3 und 16 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 58/2010 treten mit 1. August 2010 in Kraft.

(8) § 12 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 159/2013 tritt mit 1. September 2013 in Kraft.

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 159/2013, zu § 12, BGBl. I Nr. 7/1997)

§ 12. Die in diesem Bundesgesetz verwendeten personenbezogenen Ausdrücke betreffen, soweit dies inhaltlich in Betracht kommt, Frauen und Männer gleichermaßen.

Nebenkostenübersicht


Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K/01/2016

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen.....	2
II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen.....	3
III. Energieausweis.....	3
IV. Grundlagen der Maklerprovision.....	4
V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern.....	5
VI. Rücktrittsrechte.....	9
VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung.....	12

Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33


Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996.
GZ 2015 / 12 / 15 – FV / Pe – Form 13K / ÖVI

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

Medieninhaber
Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 • E-Mail: office@ovi.at, www.ovi.at
Bestellungen
Richard Mascha Gsm.b.H. & Co. KG
1140 Wien, Gurkgasse 8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: mail@maschadruck.at

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung 3,5 %
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 %
3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. Verfahrenskosten und Verwaltungsgebühren für Grundverkehrsverfahren
(jeweils unterschiedlich)
6. Förderdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen –
Übernahme durch den Erwerber:
Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des ausstehenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderdarlehens.
7. Allfällige Anliegerleistungen
laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)
8. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)
A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
 - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - Unternehmen aller Art
 - Abteilungen für Superadikate auf einem Grundstück
bei einem Wert
 - bis EUR 36.336,42 Je 4 %
 - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 EUR 1.453,46 *
 - ab EUR 48.448,51 Je 3 %* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO
B) bei Optionen
 - 50 % der Provision gem. Punkt 8. A, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. Grundbucheintragungsgebühr 1,2%
2. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung 0,6 %
3. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif

6. Vermittlungsprovision: Darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

III. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer bei Verkauf eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 01.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (GEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (GEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjektes oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungsverpflichtung auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweissteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Seit 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalschutz Objekte sind – anders als bisher – nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und GEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

IV. Grundlagen der Maklerprovision

§ 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße dienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

(2) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Müheverwaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannte Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

- (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs. 1. und Abs. 2. gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1335 ABGB.

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

§ 30 b KSchG (1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche, dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

ANMERKUNG: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften,

Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
- die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
- für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
- die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsraum des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder

- **Fernabsatzgeschäfte (FAG)**, das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs 2 Z 6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs 2 Z 7 FAGG);

§ 4 FAGG (1) Bevor der Verbraucher durch einen Vertrag oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den Namen oder die Firma des Unternehmers sowie die Anschrift seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls

- a) die Telefonnummer, die Faxnummer und die E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
 - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
 - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Preisberechnung der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,

5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,

6. die Kosten für den Einsatz für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,

7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,

8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars,

9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,

10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,

11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,

12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,

13. Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,

14. gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,

15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag einget,

16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kaution oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,

17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,

18. gegebenenfalls — soweit wesentlich — die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und
19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

(2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.

(3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

(4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragspartnern ausdrücklich vereinbart wurden.

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006, S. 36, oder auf der Richtlinie 2000/31/EG über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 178 vom 17.07.2000, S. 1, beruhen.

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

§ 5 FAGG (1) Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Die Informationen müssen lesbar, klar und verständlich sein.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

§ 7 FAGG (1) Bei Fernabsatzverträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher klar und verständlich in einer dem verwendeten Fernkommunikationsmittel angepassten Art und Weise bereitzustellen. Werden diese Informationen auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt, so müssen sie lesbar sein.

(2) Wird der Vertrag unter Verwendung eines Fernkommunikationsmittels geschlossen, bei dem für die Darstellung der Information nur begrenzter Raum oder begrenzte Zeit zur Verfügung steht, so hat der Unternehmer dem Verbraucher vor dem Vertragsabschluss über dieses Fernkommunikationsmittel zumindest die in § 4 Abs. 1 Z 1, 2, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.

(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

§ 8 FAGG (1) Wenn ein elektronisch, jedoch nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbrauchern eine Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorhebender Weise auf die in § 4 Abs. 1 Z 1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen.

(2) Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten „zahlungspflichtig bestellen“ oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.

(3) Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

Definition „dauerhafter Datenträger“:

Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten; speicherbare und wiedergewinnbare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

§ 9 FAGG (1) Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.

(2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

VI. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvertmittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten) bei Abschluss des Maklervertrags über Fernabsatz oder bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers (§ 11 FAGG)

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

§ 11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

§ 12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Ausübung des Rücktrittsrechts

§ 13 FAGG (1) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschieken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

§ 10 FAGG Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrückliches auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte

§ 16 FAGG (1) Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

(2) Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens

- siehe Anhang

des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist, kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Legenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung eines Angebots, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

Ist (nur) anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftsgesetz (FAGG) ausgenommen sind.

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

4. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurück-treten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,

- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
 - nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.
- Maßgebliche Umstände sind**
- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
 - steuerrechtliche Vorteile,
 - eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen Vorauszahlungen von mehr als 150,- Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll)
3. den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c; (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll)
4. den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit (wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll)
5. gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll (Ratenplan A oder B))

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1.–5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm liegenden Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertrags-erklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienvertragssteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 01.04.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem 31.03.2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfängenen Immobilien“, die ab dem 01.04.2002 (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerverfängene Immobilien“: 30% Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 01.04.2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem 01.04.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienvertragssteuer; in Höhe von 30 % des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Abschreibeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabschreibeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25% anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 1.1.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

HINWEIS: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die **Meldung und Abfuhr der Immobilienvertragssteuer hat durch den Parteienvertreter (Vertragsrichter)** spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

„Altfälle“: 4,2 % (bzw. 18 %) Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01.04.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinns von 14% ergibt dies einen Steuersatz von

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagern. Gem. § 20 Abs 2 EStG sind dann auch Verkaufsaufwandskosten abzugsfähig.

2. Befreiung von der Immobilienvertragssteuer

A) Hauptwohnbefreiung

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienvertragssteuer an.

B) Selbst erstellte Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherreneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungsengangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3. Teilabsatzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünfteln – dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30% besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalermethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünftel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsatzsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünftelabsatzsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftelabsatzbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.

Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. Stabilitätsg 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragsunterzeichnung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma



HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhause"

Fa. Huber Immobilien OG
Marktplatz 4
A-4212 Neumarkt/Mkr
Fax: 0043 7941 70555
Tel: 0043 664 450 90 58
<http://www.immobhuber.at>
E-Mail: office@immhuber.at
FN: 285754b – LG-Linz
Ust-ID: ATU62952512

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch Herrn Stefan Huber, Eigentümer der Fa. Huber Immobilien OG vertreten ist. Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in x einem wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigestellten Widerrufformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Der Interessent wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

Der Interessent wünscht kein vorzeitiges Tätigwerden.

Der Interessent erhält eine Kopie dieses Maklervertrages auf dauerhaftem Datenträger und eine Nebenkostenübersicht (ÖV-Form 13 K bzw. M, Nebenkostenübersicht und Information über den Maklervertrag sowie allfällige Rücktrittsrechte)

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

An Huber
Immobilien OG
Marktplatz 4
A-4212 Neumarkt im Mühlkreis
www.immohuber.at
office@immohuber.at
Rechtsdaten FN:285754b-LG-Linz
Ust.ID: ATU62952512



"da bin ich Zuhause"
HUBER IMMOBILIEN

Name(n):

Adresse(n):

Tel.:

E-Mail:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns am (Datum) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung folgender Dienstleistung

Alleinvermittlungsauftrag

Vermittlungsauftrag

Maklervertrag mit dem Interessenten

Datum

Interessent(en)

.....
Unterschrift des Verbrauchers (nur bei Mitteilung auf Papier)